

# Woonvisie Zeist

Actualisatie woonvisie 2016 - 2020

Versie participatiegroep, 14 juli 2020

Voorwoord

CONCEPT

# Inhoudsopgave

CONCEPT

# 1. Inleiding

Iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist. Voor de meeste inwoners is dit al het geval. Zij wonen ergens of vinden zelf een woning die past bij hun woonwensen. Voor andere doelgroepen is er niet zomaar een passende woning beschikbaar. Het gaat dan om groepen als starters, middeninkomens, spoedzoekers (bijvoorbeeld na scheiding) en mensen met een zorgvraag. Juist voor deze groepen is er aandacht in deze woonvisie. We geven in de woonvisie aan wat de ambities en opgaven zijn op het gebied van wonen. Vervolgens wordt concreet gemaakt welke acties er de komende jaren nodig zijn om aan deze ambities te werken.

## 1.1 Actualisatie van de woonvisie

De vorige woonvisie 2016 – 2020 was toe aan een actualisatie. Ambities op het gebied van wonen zijn sinds 2016 niet gewijzigd. Nog altijd is de ambitie dat iedereen zich in Zeist thuis moet kunnen voelen en prettig kan wonen, dat we gaan voor vitale wijken en een duurzame woningvoorraad. Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen dat de invulling van deze ambities geactualiseerd moet worden. Zo heeft de krapte op de woningmarkt en de lage hypotheekrente geleid tot sterke prijsstijgingen sinds 2016, waardoor verschillende doelgroepen (verder) in de knel zijn gekomen. Daarnaast is het belang van duurzaamheid en klimaatbestendigheid verder toegenomen en geconcretiseerd. Dit heeft gevolgen voor de eisen die er aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. Tot slot zien we de toegenomen impact van de beweging naar langer en meer zelfstandig wonen voor mensen met een (lichte) zorgvraag.

In deze geactualiseerde woonvisie zijn op basis van actuele woningmarktgegevens<sup>1</sup> en inbreng vanuit de samenleving de opgaven op het gebied van wonen aangescherpt. De visie biedt zo opnieuw de basis voor ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zeist. Daarnaast is het een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie van Zeist.

## 1.2 Proces

De woonvisie is tot stand gekomen op basis van actuele gegevens over de woningmarkt van Zeist en op basis van inbreng vanuit de samenleving. Deze inbreng is geleverd in een speciale bijeenkomst voor de woonvisie, maar ook bijeenkomsten en gesprekken met inwoners tijdens de Maaltijd van Zeist. Daarnaast zijn de ervaringen van de afgelopen jaren in verschillende nieuwbouwontwikkelingen gebruikt om de woonvisie goed aan te laten sluiten bij de praktijk. De gemeenteraad is door middel van werksessies nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie.

## 1.3 Leeswijzer

---

<sup>1</sup> Woningmarktonderzoek Zeist 2020, uitgevoerd door Companen.

## 2 Prettig wonen in Zeist

### 2.1 Kernboodschap

Zeist is een aantrekkelijke woongemeente met veel groen, voorzieningen en cultuurhistorie. We zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze dorpen, wijken en buurten te versterken door voor verschillende doelgroepen passende woningen te kunnen bieden.

Eén van de instrumenten hiervoor is het toevoegen van nieuwbouw. Hierbij is kwaliteit en betaalbaarheid leidend en sturen we niet op harde aantallen. Op dit moment zijn er in Zeist verschillende plannen in uitvoering of in voorbereiding die de kwaliteit en vitaliteit van de woonomgeving moeten versterken.

We zien dat de druk op de woningmarkt groot is. Dit heeft gevolgen voor de kansen van mensen met een laag of middeninkomen. Daarom is het nodig dat er voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen, voldoende aanbod is. Juist door deze doelgroepen te faciliteren, blijft er voldoende draagvlak voor voorzieningen (sport, onderwijs, detailhandel) en blijft Zeist een aantrekkelijke gemeente.

Nieuwbouw trekt vooral de groep jonge gezinnen aan. Wanneer er weinig nieuwbouw wordt toegevoegd, zal de bevolking sterker vergrijzen. Goed evenwicht tussen voldoende nieuwbouw om jonge huishoudens aan te trekken en behoud van de kernkwaliteiten van Zeist is een belangrijk uitgangspunt.

De woningmarkt moet een afspiegeling zijn van de samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen wat betreft inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling. In ons beleid richten we ons op vitale wijken en buurten met een diverse samenstelling van de bevolking. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen zich hierbij aan te sluiten. De eigenheid van wijken is hierbij belangrijk, waarbij we door behoud van de eigen identiteit van wijken ook zorgen voor diversiteit in woonmilieus.

### 2.2 Speerpunten woonbeleid 2020 - 2025

Aanvullend op de kernboodschap, richten we ons de komende jaren op vier speerpunten. Deze komen voort uit het woningmarktonderzoek<sup>2</sup> en de inbreng vanuit de samenleving.

#### 1. Duurzaam wonen in Zeist

Uiterlijk in 2050 willen we energieneutraal zijn in Zeist. Dit heeft grote betekenis voor inwoners van Zeist. Nieuwbouw mag geen energievraag toevoegen en zal op den duur zelfs energieleverend moeten zijn. Bestaande bouw zal ook mee moeten in de transformatie naar energiezuinig en aardgasvrij. Zowel particuliere- als huurwoningen zullen de komende jaren forse labelsprongen moeten maken en op een alternatieve manier van verwarmen over gaan.

#### 2. Vergroten beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens

Het woningaanbod in Zeist bestaat voor een groot deel uit sociale huur- en dure koopwoningen. Hierdoor is het voor mensen met een middeninkomen lastig om betaalbare woonruimte te vinden. Door de stijgende huizenprijzen wordt het aanbod voor deze groep steeds kleiner. Het risico is dat deze groep geen plek kan vinden in Zeist en wegtrekt naar andere gemeenten, terwijl deze groep belangrijk is voor de vitaliteit van Zeist. Of deze groep

---

<sup>2</sup> Woningmarktonderzoek Zeist 2020, uitgevoerd door Companen.

stelt doorstroming naar een passende woning uit, waardoor er minder aanbod is voor lagere inkomens.

### **3. Meer aanbod voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen**

De druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat mensen lang moeten wachten op een sociale huurwoning. Dit leidt tot problemen voor mensen die door omstandigheden snel huisvesting nodig hebben. Bijvoorbeeld na een relatiebreuk of wisseling van werk. Daarnaast zien we ook andere doelgroepen die vragen om snel beschikbare huisvesting, bijvoorbeeld statushouders en uitstroom uit Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang. De combinatie met zorg- en ondersteuning is bij sommige groepen van groot belang. Flexibele woonvormen, gemengd wonen concepten en tijdelijke woningen kunnen zorgen dat mensen sneller een (tijdelijke) oplossing vinden. Dit kan er aan bijdragen om dakloosheid te voorkomen.

### **4. Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk**

De komende jaren zal Zeist verder vergrijzen. Daarnaast komen steeds meer mensen met andere zorg- en ondersteuningsbehoefte in de wijk wonen. Dit vraagt dat wonen, zorg en welzijn goed met elkaar zijn verbonden. Er zijn geschikte woningen nodig voor deze groepen. Dit varieert van toegankelijke woningen in alle prijsklassen voor ouderen, betaalbare woningen voor mensen die uitstromen uit instellingen, tot toegankelijke woningen voor gezinnen waarvan een gezinslid fysieke beperkingen heeft. Zorg en ondersteuning moet voldoende beschikbaar zijn voor de huishoudens die dit nodig hebben. Met name bij uitstroom uit instellingen is deze ondersteuning van groot belang om iemand een goede kans te geven om mee te doen in de samenleving. Dit is niet alleen in het belang van de mensen zelf, maar ook voor de leefbaarheid in wijken. Ook concepten waarbij wonen, zorg en welzijn samen gaan, bieden kansen om alle doelgroepen passende woonruimte te bieden. Zo kan ieder op eigen wijze prettig wonen in Zeist.

## **2.3 Wijken en buurten**

De gemeente Zeist bestaat uit vijf kernen: Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder, Huis ter Heide en Zeist. De kernen bieden verschillende woonmilieus en trekken verschillende leefstijlen aan. De uitgangspunten in deze woonvisie gelden voor alle kernen. Tegelijkertijd wordt veel waarde gehecht aan de eigenheid van dorpen en wijken. Dit betekent dat bij nieuwbouw-ontwikkelingen in iedere kern gekeken moet worden naar de context. Zo blijkt uit woningmarktonderzoek dat er in de kern Zeist meer behoefte is aan appartementen door de nabijheid van voorzieningen. In de kernen Bosch en Duin, Huis ter Heide en Den Dolder speelt de vergrijzing een grotere rol. Dit vraagt enerzijds om geschikte woningen voor ouderen om te kunnen doorstromen, maar ook om starters- en gezinswoningen om de kernen vitaal te houden. Bij nieuwe ontwikkelingen zetten we in op een goede mix van woningen die bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen.

## **2.4 Samenwerking en rolverdeling**

De invloed van woonbeleid is sterk afhankelijk van de marktomstandigheden en bereidwilligheid van partijen om te komen tot afspraken. De gemeente heeft corporaties en de huurdersorganisaties als natuurlijke gesprekspartner om te komen tot resultaten voor inwoners en woningzoekenden met een laag inkomen. Via prestatieafspraken worden deze resultaten vastgelegd en gemonitord zodat we kunnen sturen.

Corporaties zijn niet de enige partij met wie we samenwerken om doelgroepen goed te kunnen huisvesten. Met andere partijen hebben we een minder sturende rol, maar gaat het

meer om regisseren en afstemmen. Denk aan samenwerking met zorginstellingen, particuliere verhuurders en ontwikkelende partijen.

Bij differentiatie in nieuwbouw heeft de gemeente een kaderstellende rol, zie hiervoor het hoofdstuk nieuwbouw en differentiatie. Deze rol vullen we onder andere in door het sluiten van anterieure overeenkomsten en het vastleggen van ontwikkelingen in bestemmingplannen. Om voldoende middeldure huurwoningen te realiseren, treden we in overleg met marktpartijen. We faciliteren op locaties waar dit gewenst is het omvormen van leegstaand, structureel overtollig vastgoed door o.a. bestemmingsplanwijzigingen, waarbij we sociale en middeldure huurwoningen als kansrijke invulling zien.

In deze woonvisie kijken we nadrukkelijk naar het instrumentarium dat we als gemeente hebben om beschikbaarheid van woningen voor de genoemde doelgroepen te stimuleren (zie h. 4). Als gemeente hebben we hierin een belangrijke, maar tegelijkertijd ook beperkte rol. De woningmarkt is een markt die we niet volledig in de hand hebben. Zo worden veel kaders landelijk vastgelegd. Als gevolg van de aanhoudende druk op de woningmarkt en zorgen over de betaalbaarheid van woningen, is de verwachting dat het Rijk haar rol op de woningmarkt zal vergroten om het tekort aan woningen en stijgende prijzen aan te pakken.

CONCEPT

## 3 Doelgroepen

### 3.1 Ambitie

Zeist is voor iedereen. Dat wil zeggen: iedereen die in Zeist wil wonen moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling. We streven naar vitale wijken waar verschillende doelgroepen een plek vinden. Tegelijkertijd hebben we oog voor het eigen karakter van de verschillende kernen in Zeist.

### 3.2 Opgave

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal doelgroepen die extra aandacht vragen. Dit omdat er onvoldoende passende woningen voor de doelgroep zijn of omdat er sprake is van specifieke woonbehoeften. Hieronder benoemen we de doelgroepen met een korte beschrijving van de opgave.

#### **Middeninkomens**

Er is in Zeist weinig aanbod voor de middeninkomens. Door strenge toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en stijgende koopprijzen vallen middeninkomens tussen wal en schip. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, en te weinig om een passende woning te kopen. In de praktijk blijkt het moeilijk om structureel meer aanbod te creëren en te behouden voor deze groep.

Er is geen algemene definitie van middeninkomens. Woningmarktonderzoek laat zien dat het in Zeist om een brede groep gaat. Dit omdat de huidige woningvoorraad vooral bestaat uit sociale huurwoningen of dure koopwoningen. Het gaat daarom zowel om mensen die (net) boven de inkomensgrens voor sociale huur uitkomen (€39.000 - €65.000), als de groep daarboven met een inkomen tot €80.000. In deze woonvisie Zeist maken we dan ook onderscheid tussen lage en hoge middeninkomens. De grootste opgave ligt bij het aanbod voor lage middeninkomens. Het blijkt moeilijk om hier structureel aanbod voor te creëren en te behouden.

Niet alleen qua inkomen is het een brede groep, ook wat betreft huishoudenssamenstelling. Het gaat om eenpersoonshuishoudens, stellen en gezinnen in alle leeftijdscategorieën. Dit is een extra uitdaging bij het creëren van meer aanbod. Een deel van de woningzoekenden is geholpen met kleine, betaalbare appartementen. Er zijn echter ook gezinswoningen nodig om de woonbehoeften van deze groep te voorzien.

#### **Starters/jongeren**

Jongeren kunnen zich pas vanaf hun 18e inschrijven voor een sociale huurwoning. Oplopende wachttijden zorgen ervoor dat deze groep steeds moeilijker aan een woning komt. Daarnaast is er een groep starters die wil kopen of door een hoger inkomen niet in aanmerking komt voor sociale huur. Door beperkte financieringsmogelijkheden en de stijgende huizenprijzen, is een koopwoning voor velen financieel niet haalbaar. Zij zijn aangewezen op de vrije sectorhuur, maar ook in deze markt is het aanbod beperkt en zijn de huurprijzen fors. Starters hebben het daardoor moeilijk op de woningmarkt. Voor de vitaliteit van Zeist is het belangrijk dat deze groep een plek vindt in Zeist.

#### **Ouderen**

Zeist zal de komende jaren verder vergrijzen. Prognoses laten zien dat het aantal 75-plussers tot 2040 verdubbelt. Kijkend alleen naar leeftijd, zijn ouderen geen specifieke doelgroep van



beleid. Als we kijken naar levensfase en zorgbehoefte, is dit wel het geval. Het gaat dan om de levensfase (kinderen die uit huis zijn of op latere leeftijd een zorgvraag) die leidt tot een veranderende woningvraag. De verschillen in leeftijd zijn echter heel divers, de ene zorgvrager is 65 en de andere 85. Omdat ouderen vaker zelfstandig en ook alleen wonen, zien we ook dat eenzaamheid toeneemt.

Veel ouderen zullen niet verhuizen. Zij wonen prettig in de huidige woning en kunnen deze zelf aanpassen wanneer dat nodig is. Een deel van de ouderen wil wel graag verhuizen. Voor deze groep zijn er alternatieven nodig. Soms specifiek gericht op ouderen, maar anderen willen juist tussen verschillende leeftijdsgroepen wonen. Het woningmarktonderzoek laat zien dat ouderen met name op zoek zijn naar gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen.

### **Zorgvragers**

Mensen met een bepaalde zorg- of ondersteuningsbehoefte wonen steeds vaker thuis. Dit vraagt om woningen waar mensen goed kunnen functioneren. Deze doelgroep is zeer divers en vraagt om verschillende woonvormen: geclusterd of juist verspreid, geschikt voor fysieke of visuele beperkingen of juist voor mensen met een psychische aandoening. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

### **Spoedzoekers (incl. statushouders, herstarters en migranten):**

Over het algemeen zijn mensen op zoek naar een woning die voor langere tijd voldoet aan de woonbehoeften. Er zijn echter ook groepen die met spoed op zoek zijn naar huisvesting. Dit vanwege plotselinge gebeurtenissen zoals een scheiding of nieuw werk in onze omgeving. Dit hoeft niet altijd een permanente oplossing te zijn, maar kan een tijdelijke plek zijn als overbrugging. Op dit moment zijn de opties voor deze doelgroep beperkt in Zeist.

### **Woonwagendstandplaatsen**

In 2018 heeft het Rijk het beleidskader 'Gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid' naar de Tweede kamer gezonden. Het beleidskader adviseert gemeenten het woonwagendbeleid in overeenstemming te brengen met de aanbevelingen van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman.

In Zeist is er al jaren veel aandacht en betrokkenheid bij deze doelgroep. Beukbergen is opgeknapt en uitgebreid op basis van de behoefte. Ook is er nu een wachtlijstregeling waardoor ook nieuwe bewoners een plek kunnen krijgen op het woonwagencentrum. Het gemeentelijk beleid voldoet daarmee aan het beleidskader.

## **3.3 Oplossingsrichtingen**

Het huisvesten van bovengenoemde doelgroepen vraagt om korte en lange termijn acties. Regionaal wordt er gewerkt aan het terugbrengen van het woningtekort. Dit is uiteindelijk de belangrijkste manier om alle doelgroepen een goede plek te geven om te wonen. Bouwen kost tijd en is daarmee nog geen oplossing voor woningzoekenden die vandaag in de knel zitten. In de tussentijd is er daarom aandacht nodig voor flexibiliteit, creativiteit en diversiteit.

Hieronder noemen we algemene oplossingsrichtingen om de beschikbaarheid van woningen voor de genoemde doelgroepen te vergroten. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens specifiek ingegaan op oplossingen in de nieuwbouw. Hoofdstuk 5 richt zich op de oplossingen in de corporatiesector.

### **Aandacht voor betaalbaarheid en toegankelijkheid in de nieuwbouw**

- We realiseren differentiatie binnen nieuwbouwprojecten, met accent op het middensegment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen.
- De Versnellingsopgave leidt de komende jaren tot meer aanbod aan betaalbare huurwoningen. We blijven ons inzetten om bestaande gebouwen en locaties daar waar gewenst versneld in te zetten voor betaalbare huisvesting.
- Door de vergrijzing groeit de vraag naar toegankelijke woningen. Ook jongere huishoudens kunnen een toegankelijke woning nodig hebben, omdat één van de gezinsleden bijvoorbeeld gebonden is aan een rolstoel. We moeten zorgen dat er in Zeist voldoende aanbod is van dit type woning. Om dit te bereiken is meer inzicht nodig in het huidige aanbod aan toegankelijke woningen.

### **Benutten bestaande voorraad**

Hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren in het vergroten van aanbod voor de verschillende doelgroepen, is nieuwbouw uiteindelijk maar een fractie van de totale woningvoorraad. Dat betekent dat het optimaal benutten van de bestaande voorraad een grote bijdrage kan leveren in het creëren van huisvestingsoplossingen. Dit kan bijvoorbeeld door meer ruimte te bieden voor het splitsen van woningen of woningdelen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid, schaarse woningen en de kwaliteit van de omgeving.

- We onderzoeken onder welke voorwaarden woningdelen en het splitsen van woningen mogelijk is en passen ons beleid hier op aan.
- We zoeken naar innovatieve voorbeelden in het land om de bestaande voorraad beter te benutten, zonder dat de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving in het gedrang komt. Bijvoorbeeld groepswoon en het wegnemen van (financiële) belemmeringen tot woningdelen.
- We stimuleren doorstroming naar meer passende woningen. Enerzijds door in te zetten op gedifferentieerde nieuwbouw, maar ook door belemmeringen weg te nemen. Bijvoorbeeld door in samenwerking met corporaties de stap om te verhuizen voor ouderen kleiner te maken door het bieden van maatwerk en/of inzet van een verhuiscoach.
- We stimuleren het benutten van overtollig vastgoed en (tijdelijk) beschikbare locaties voor tijdelijke huisvesting of permanente transformatie naar wonen op locaties waarbij dit meerwaarde heeft voor de vitaliteit van een wijk of buurt. Vitaliteit kan ook juist gebaat zijn bij een mix van functies, zoals kantoren of maatschappelijke voorzieningen. Transformatie is dan ook pas aan de orde als aantoonbaar gemaakt is dat de bestaande functie structureel overtollig is.

## 4 Nieuwbouw en differentiatie

### 4.1 Ambitie

We streven naar vitale wijken met een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Hierbij hechten we belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit ons uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

### 4.2 Opgave

#### **Vitale dorpen, wijken en buurten**

Nieuwbouw moet bijdragen aan de vitaliteit van dorpen, wijken, buurten en Zeist als geheel. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook aansluiten bij opgaven in de omgeving. Die opgave verschilt van gebied tot gebied. Een omgeving met eenzijdig woningaanbod, kan gebaat zijn bij meer differentiatie. Een locatie nabij voorzieningen biedt kansen voor toegankelijke woningen. Het bevorderen van de vitaliteit vraagt om een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren. Het benutten van beschikbare data over wijken en buurten biedt kansen om de vitaliteit beter in kaart te brengen. Dit kan er aan bijdragen om specifiek beleid te voeren in het verbeteren van de vitaliteit en ontwikkelingen te monitoren.

#### **Vergroten aanbod betaalbare huur- en koopwoningen voor middeninkomens**

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Zeist grote behoefte is aan woningen voor middeninkomens. In hoofdstuk 3 is de doelgroep middeninkomens nader omschreven. Het gaat om een brede groep die behoefte heeft aan huurwoningen tot €1.000 en koopwoningen tot €450.000, waarvan een deel tot €300.000. Niet alleen qua inkomen is het een brede groep, maar ook wat betreft hun woonbehoeften. Deze groep vraagt daarmee zowel om betaalbare appartementen, als om gezinswoningen.

Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is benoemd als speerpunt in deze woonvisie. Daarbij is het niet alleen van belang dat er betaalbare woningen gebouwd worden, maar dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

#### **Vergroten aanbod eenpersoonshuishoudens**

Naast de nadruk op middeninkomens, zien we dat het aandeel éénpersoonshuishoudens groter wordt. Dit wordt deels veroorzaakt door de sterke vergrijzing in Zeist, maar ook andere leeftijdsgroepen wonen vaker alleen. Voor ouderen is er vooral behoefte aan appartementen en andere toegankelijke woningtypen, met name op locaties nabij voorzieningen. Voor andere eenpersoonshuishoudens is betaalbaarheid van groot belang. Dit voedt de behoefte aan appartementen, omdat deze woningen vaak kleiner en daardoor goedkoper zijn dan grondgebonden woningen.

#### **Aandacht voor toegankelijk wonen**

Er is behoefte aan toegankelijke woningen. Een groot deel van de behoefte komt voort uit de vergrijzing. Ouderen blijven het liefst in hun eigen omgeving wonen. Het is daarom wenselijk dat iedere wijk en buurt voldoende toegankelijke woningen heeft. Bij projecten in buurten met relatief veel ouderen en nabij voorzieningen hebben gelijkvloerse woningen dan ook onze voorkeur. Daarnaast is er ook aandacht nodig voor toegankelijke gezinswoningen.

### **Flexibiliteit in woningbouwprogrammering**

Ontwikkende partijen zijn gebaat bij voorspelbaarheid van (gemeentelijk) beleid. Tegelijkertijd is er ook behoefte aan flexibiliteit in woningbouwprogrammering. Dit omdat economische en maatschappelijke ontwikkelingen kunnen vragen om aanpassingen. De coronacrisis versterkt de behoefte aan flexibiliteit. Zo is er in 2020 onzekerheid welke impact de crisis heeft op de woningmarkt. Ook komen er in 2021 landelijke verkiezingen. Gezien druk op de landelijke politiek om het tekort aan (betaalbare) woningen in Nederland aan te pakken, zijn (grote) beleidsontwikkelingen niet ondenkbaar.

### **Aanvullende sturingsinstrumenten**

De woningbouwdifferentiatie was binnen de vorige woonvisie het belangrijkste sturingsinstrument. Dit is het nog steeds. Het vormt de basis om nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen te toetsen. Aanvullend is er behoefte aan meer instrumenten om bijvoorbeeld specifieke ontwikkelingen te stimuleren, zoals middeldure huur. Ook is er sturing gewenst om de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen (langer) te borgen.

## 4.3 Oplossingsrichtingen

### **Differentiatie als kader voor nieuwe ontwikkelingen**

De opgaven waar we als Zeist voor staan vraagt om heldere uitgangspunten voor nieuwbouw en transformatie. Net als in de vorige woonvisie houden we vast aan een woningdifferentiatie voor heel Zeist. Dit geeft helderheid naar zowel ontwikkelaars als inwoners. In plaats van maximale grenzen, wordt gewerkt met gemiddelde huur- en koopprijzen met een maximale bovengrens. Op deze manier wordt differentiatie binnen bouwplannen verder gestimuleerd. Het biedt ruimte om ook duurdere woningen te bouwen, zolang deze 'gecompenseerd' worden door goedkopere woningen.

#### Flexibiliteit door kaders voor nieuwbouw op te nemen in aparte bijlage

De onzekerheid over ontwikkelingen op de woningmarkt maakt dat er behoefte is aan flexibiliteit in de kaders die we aan nieuwbouw stellen. In deze woonvisie benoemen we de doelstellingen en uitgangspunten. In het aparte toetsingskader (bijlage 1) wordt dit geconcretiseerd in de specifieke kaders die we voor nieuwbouw hanteren. Ieder jaar worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Iedere twee jaar wordt nagegaan of de prijzen nog voldoende aansluiten bij de actuele marktontwikkelingen. Door deze kaders op te nemen in een aparte bijlage, kan de gemeenteraad besluiten dat de grenzen worden aangepast zonder de gehele woonvisie te herzien.

#### Nadruk op het middensegment

In de woningbouwdifferentiatie ligt de nadruk op woningen in het middensegment:

- Ten minste 50% van de woningen in projecten 40 woningen of meer moet bestaan uit woningen in het brede middensegment.
- We richten ons zowel op het lage als het hoge middensegment. Allereerst vergroot dit de haalbaarheid van kwalitatieve, duurzame projecten binnen de woningbouwdifferentiatie. Door ons ook te richten op het hoge middensegment, voorkomen we dat er een gat ontstaat tussen het lage middensegment en het dure segment, wat in de praktijk snel doorschiet boven de €500.000. Dit zou ertoe leiden dat ook hoge middeninkomens moeten concurreren met lage middeninkomens.
- Bij projecten tot 40 woningen kan gekozen worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment. Voor kleine projecten is het vaak niet haalbaar of wenselijk om de

volledige differentiatie toe te passen. Toch willen we ook dat kleinere projecten waar mogelijk bijdragen aan het aanbod voor doelgroepen genoemd in deze woonvisie.

#### Kwalitatieve uitgangspunten

Naast inzet op betaalbare woningen, vragen we meer aandacht voor de gewenste kwaliteit van woningen. Zo zien we dat de vergrijzing in Zeist de komende jaren doorzet. Dit vraagt om meer toegankelijke, gelijkvloerse woningen, zodat ouderen de kans hebben om door te stromen. Op locaties nabij voorzieningen hebben gelijkvloerse woningen dan ook onze voorkeur.

Daarnaast is het belangrijk dat er kwalitatieve differentiatie ontstaat met verschillende woningtypes en dat prijzen aansluiten bij de kwaliteit van de woning. Zo hebben gezinnen met middeninkomens behoefte aan een betaalbare eengezinswoning. Naast variatie in prijzen, hebben we daarom ook een variatie aan verschillende woningbouwtypes nodig. De bredere woningbouwdifferentiatie geeft meer ruimte om deze variatie toe te passen.

#### Afstemming over meerdere projecten

Marktpartijen en corporaties hebben de mogelijkheid tot samenwerking om de verplichte differentiatie over meerdere projecten af te stemmen. Uitgangspunt hierin is dat ontwikkelingen bijdragen aan vitale, diverse buurten.

#### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

We hechten grote waarde aan het groene karakter van Zeist, waardoor de locaties voor woningbouw schaars zijn. Daarom is het belangrijk dat de locaties die er zijn, binnen ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders, zorgvuldig worden benut. Zorgvuldig betekent hierbij dat gezocht wordt naar een optimale balans tussen aantallen woningen, inspelen op woonbehoeften, kenmerken van de omgeving, ruimtelijke kwaliteit en het behoud en/of versterken van het groen. Door zorgvuldig ruimtegebruik kunnen we meer mensen van een woning voorzien met minder ruimtegebruik.

#### **Gereedschapskist voor stimulering en behoud woningen in het sociale en middensegment**

De differentiatie geeft de mogelijkheid om bij nieuwbouw eisen te stellen aan het woningbouwprogramma. In de praktijk blijkt dat deze woningen door marktontwikkelingen vaak snel doorschieten naar duurdere segmenten. Naast eisen voor het woningbouwprogramma, is er een breder instrumentarium nodig om de betaalbaarheid op langere termijn te borgen. We doen dit door een gereedschapskist te vullen met instrumenten om betaalbare woningen te stimuleren en/of te borgen. Sommige instrumenten benutten we al. Zo worden bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met ontwikkelaars over kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. De gereedschapskist breiden we uit. Hieronder noemen we een aantal concrete instrumenten die we gaan uitwerken. Daarnaast verkennen we de komende jaren aanvullende instrumenten.

#### Bestemmings-/omgevingsplannen en doelgroepenverordening

Het is mogelijk om woningbouwsegmenten vast te leggen in bestemmingsplannen. Dat kan echter alleen wanneer er een doelgroepenverordening is. In deze doelgroepenverordening worden doelgroepen gedefinieerd en voorwaarden vastgelegd. In 2020 is het mogelijk om sociale huur, middeldure huur en goedkope koop in het bestemmingsplan vast te leggen. Deze doelgroepenverordening stellen we op in afstemming met gemeenten in onze regio.

#### Zelfbewoningsplicht

We verkennen de mogelijkheden om zelfbewoningsplicht toe te passen. Bij een zelfbewoningsplicht mag een woning alleen door de koper zelf worden bewoond, verhuur is

verboden. Dit instrument kan worden ingezet om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur. Aan zelfbewoningsplicht zitten de nodige haken en ogen. Zo is gemeente Zeist vaak geen eigenaar van gronden, wat toepassing ingewikkelder maakt. Zo zie je bijvoorbeeld in Amsterdam dat zelfbewoningsplicht onderdeel is van erfpachtafspraken. Ook is de handhaafbaarheid is een aandachtspunt. Dit instrument vraagt dan ook om nadere uitwerking.

#### Vernieuwende concepten voor kwalitatieve én betaalbare, marktconforme woningen

Een belangrijke manier om woningen betaalbaar te houden is om marktconform te bouwen. Dat wil zeggen dat de kwaliteit van de woning aansluit bij de gewenste prijsstelling. Wel moet nieuwbouw aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidseisen. De uitdaging is om tot concepten te komen die hier een balans in vinden: betaalbare, kwalitatieve woningen die passen in de omgeving. Er komen steeds meer voorbeelden van woonproducten die hieraan tegemoet komen. Rug-aan-rug woningen is zo'n voorbeeld. Dit zijn woningen met de uitstraling van eengezinswoningen, maar dan met een kleiner woon- en tuinoppervlakte. Ook is er geen mogelijkheid om de woning uit te breiden. Dit beperkt de mogelijkheden voor waardeverhoging.

#### Ruimte corporaties voor ontwikkelen woningen in het lage middensegment

De praktijk laat zien dat woningen in het lage middensegment (tot €900) door de markt beperkt wordt opgepakt. Als dit lukt, gaat het vaak op kleine appartementen (tot circa 50m<sup>2</sup>). Voor kleine huishoudens kan dit een goede oplossing zijn. Anderen, bijvoorbeeld gezinnen, zijn hier niet mee geholpen. We zien daarom kansen voor corporaties om een rol te spelen voor de deze doelgroep. We verkennen hiervoor de mogelijkheden met corporaties.

## 5 Corporaties

### 5.1 Ambitie

Zeist is er voor iedereen, ook mensen met een kleine portemonnee moeten in Zeist kunnen wonen. We streven naar vitale wijken met een gedifferentieerde samenstelling, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen. Ook mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte horen daar bij. Daarnaast werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad, met een duurzame, kwalitatieve woningvoorraad en voldoende aanbod aan toegankelijke woningen.

#### **Woningwet**

De woningwet van 1 juli 2015 schrijft voor dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken moeten maken, wanneer de gemeente een woonvisie heeft. Deze woonvisie vormt daarmee een belangrijk kader voor de prestatieafspraken. Op basis van de woonvisie brengen de corporaties jaarlijks een bod uit. In dit bod geven zij aan hoe zij invulling geven aan het gemeentelijk woonbeleid. De corporaties nodigen gemeente en huurdersorganisatie uit tot het maken van prestatieafspraken.

### 5.2 Opgaven

#### **Een passende woning voor iedereen**

Op de lange termijn is er volgens recent woningmarktonderzoek een beperkte groei in het aantal sociale huurwoningen nodig, tenminste 300 woningen tot 2030. Deze prognose is sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen en landelijke beleidskeuzes, bijvoorbeeld de definitie van de doelgroep voor sociale huur. Wel wordt gesignaleerd dat vraag en aanbod op dit moment niet goed in balans is. Zo is er grote behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen voor één en twee persoonshuishoudens. Deze vraag wordt deels veroorzaakt door snel toenemende vergrijzing in Zeist en de behoefte aan goedkope woningen. Een relatief groot deel van het aanbod aan sociale huurwoningen bestaat uit gezinswoningen of etagewoningen zonder lift. Er ligt daarmee een kwalitatieve opgave om de sociale huurvoorraad in Zeist toekomstbestendig te maken.

#### **Sneller een (tijdelijk) thuis voor spoedzoekers**

Ondanks dat er op langere termijn een beperkte groei van de sociale doelgroep verwacht wordt, zien we dat op dit moment de druk op de sociale huurmarkt groot is. De gemiddelde inschrijfduur voor een woning is in 2020 nog altijd zo'n 8 tot 12 jaar. Dit brengt mensen die plotseling op zoek zijn naar een woning of met weinig inschrijfduur in de problemen. Bijvoorbeeld mensen die scheiden of tijdelijk in Zeist werken. Idealiter is er ook voor deze groep op korte termijn een permanente woning beschikbaar. De tekorten op de woningmarkt lossen we echter niet op korte termijn op. Daarom moeten we zoeken we naar creatieve oplossingen voor deze groep, ook in de tijdelijkheid. Op die manier kunnen we zorgen dat mensen een plek hebben om tot rust te komen in vaak onzekere tijden. Vervolgens kan gezocht worden naar een permanente oplossing.

#### **Leefbare wijken en buurten**

De leefbaarheid in wijken en buurten in Zeist wordt over het algemeen positief beoordeeld (Leefbaarometer, 2018). Toch vraagt leefbaarheid aandacht. Corporaties signaleren dat het aantal overlastmeldingen stijgt en de waardering van de omgeving achteruit gaat. Ook

signaleren corporaties problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag en een afname van sociale cohesie.

De toenemende druk op de leefbaarheid wordt deels veroorzaakt door een verandering van het huurdersbestand van corporaties. Sinds de aanpassing van de woningwet in 2015, moeten corporaties zich alleen nog richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Deze aanpassing heeft als gevolg dat buurten met veel sociale huurwoningen steeds eenzijdiger worden. Dit wordt versterkt door de ontwikkelingen in het Sociaal Domein, waarbij kwetsbare groepen eerder uitstromen uit instellingen en anderen langer zelfstandig blijven wonen. Onderzoek laat zien dat nieuwe bewoners niet alleen overwegend een laag inkomen hebben, maar zij blijken ook vaker laagopgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking (LVB)<sup>3</sup>.

De opgave is om de leefbaarheid in wijken en buurten op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

### **Sociale woningvoorraad energieneutraal**

De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een belangrijke opgave voor de komende jaren. De ambitie is dat we zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 als gemeente energieneutraal zijn. Dit vraagt zowel om het omlaag brengen van het energieverbruik, als het zoeken naar nieuwe, duurzame bronnen van warmte en energie. Klimaatverandering vraagt daarnaast dat we ons beter kunnen aanpassen op langere periodes van hitte, droogte of juist natte periodes. Dit geldt met name voor openbare ruimte, maar ook woningen en tuinen kunnen hieraan bijdragen.

De investeringen die al deze ontwikkelingen met zich meebrengen, drukken zwaar op het corporatiebudget. Huren kunnen deels worden verhoogd, zolang de energielasten voor huurders omlaaggaan (en de totale woonlasten niet toenemen). Echter, regelgeving rond huurtoeslag en passend toewijzen kan een knelpunt zijn.

## 5.3 Oplossingsrichtingen per opgave

### **Een passende woning voor iedereen**

#### Beschikbaarheid

- We nemen als uitgangspunt dat de totale voorraad sociale corporatiewoningen groeit met tenminste 300 woningen. In 2019 is dit aantal 8.600 blijkt uit woningmarktonderzoek. De sociale woningvoorraad is in 2025 daarmee tenminste 8.900.
- Corporaties en gemeente zoeken naar mogelijkheden om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen en maken hier afspraken over. We gaan in gesprek over potentiële locaties en sturen op differentiatie bij nieuwbouw.
- Nieuwbouw is gericht op betaalbare, toegankelijke woningen voor kleine huishoudens. We kiezen niet voor oplossingen voor één doelgroep (zoals ouderen), maar zetten in op gemixte projecten;
- Nieuwbouwwoningen hoeven niet groot te zijn, betaalbaarheid is essentieel (onder de 2e aftoppingsgrens);
- We vragen aandacht voor voldoende rolstoelgeschikte woningen per wijk, voor zowel kleine huishoudens, als voor gezinnen. We inventariseren het huidige aanbod per wijk. In

---

<sup>3</sup> RIGO, *Veerkracht in het corporatiebezit*



prestatieafspraken maken we waar nodig afspraken over het toevoegen van rolstoelgeschikte woningen.

- Verkoop van sociale huurwoningen kan een middel zijn om projecten financieel haalbaar te maken. Het is geen doel op zich. Jaarlijks maken partijen afspraken over de voorgenomen verkoop. Hierbij mag de totale sociale huurvoorraad niet afnemen.
- Bij het toevoegen van extra woonruimte en het huisvesten van de diverse bijzondere doelgroepen zijn kleinschaligheid en spreiding over alle wijken belangrijke uitgangspunten.
- Er zijn mensen met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, de zogenaamde goedkope scheefwoners. Door in te zetten op betaalbare woningen in het middensegment, willen we de doorstroming bevorderen. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Terugbrengen naar nul is geen doel op zich. Voor de leefbaarheid en differentiatie van een buurt accepteren we dat een percentage goedkope scheefwoners in een sociale huurwoning woont.
- We zorgen voor een eerlijke en transparante woonruimteverdeling. Door de toename van bijzondere doelgroepen en uitstroom vanuit GGZ-instellingen, zien we de druk op de woningmarkt verder toenemen. We willen kwetsbare doelgroepen ondersteunen en zetten in op meer mogelijkheden voor passende huisvesting, maar houden ook oog voor de regulier woningzoekenden.
- We maken prestatieafspraken met woningcorporaties over de uitstroom van bijzondere doelgroepen, waaronder uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

### Doorstroming

Er wonen relatief veel ouderen in ruime eengezinswoningen, terwijl deze woningen zeer geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Er is een groep ouderen die graag in de huidige woning blijft wonen. Er zijn ook ouderen die wel willen verhuizen, maar die geen passend alternatief vinden of waarvoor de ondersteuning en/of middelen ontbreken om deze stap te zetten. Deze laatste groep willen we stimuleren en helpen om door te stromen naar een toegankelijke woning.

- Corporaties richten zich op maatwerk en gaan het gesprek aan met ouderen die willen verhuizen. Hiervoor onderzoeken corporaties en gemeente manieren om huurders hierin te ondersteunen, bijvoorbeeld inzet van een verhuiscoach en het stimuleren van woningruil.
- Indien nodig, wordt bij toewijzing maatwerk toegepast zodat deze mensen met voorrang naar een meer geschikte woning kunnen verhuizen, bij voorkeur in de eigen woonomgeving.
- Voldoende geschikt aanbod voor deze doelgroep binnen de woonbuurt is essentieel. Partijen onderzoeken per wijk / buurt waar kansen liggen om een passend aanbod te creëren. Oplossingen liggen bij nieuwbouw, renovatie (en levensloopbestendig maken) of labeling van complexen;
- Concrete projecten worden jaarlijks in de prestatieafspraken afgesproken;
- Bij nieuwbouwprojecten streven gemeente en corporaties voornamelijk naar toevoeging van toegankelijke appartementen voor één en twee persoonshuishoudens.

### Betaalbaarheid

De belangrijkste doelgroep voor de corporaties zijn de huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag (primaire doelgroep) en de huurders met een inkomen tot € 39.055 (secundaire doelgroep). Het is belangrijk om de sociale huurwoningen voor huurders betaalbaar te houden en hierover afspraken te maken met de corporaties.

- De slaagkans van de primaire doelgroep om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag niet omlaag gaan. In de prestatieafspraken leggen we vast welk percentage ten minste aan de primaire doelgroep verhuurd wordt. Dat percentage moet tenminste worden verhuurd tot de tweede aftoppingsgrens. Hierbij is er aandacht voor keuzevrijheid in woningtype en wijken.
- We zetten in op het voorkomen van schulden. Hiervoor is samenwerking tussen gemeente, corporaties, RSD van groot belang. Ook andere organisaties zoals Sociaal Raadslieden kunnen hieraan bijdragen.
- Corporaties werken nauw samen met het sociaal team om betaalbaarheidsproblemen bij huurders vroeg te signaleren en aan te pakken.
- Er worden geen huurders uitgezet op basis van huurschuld, tenzij sprake is van wanprestatie.
- Hoewel met name de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens groeit, vinden we het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen voor gezinnen blijven. Ten minste 25 procent van de woningen tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens moet daarom geschikt zijn voor gezinnen. Dat wil zeggen dat een woning tenminste 4 kamers heeft.

### Lage middeninkomens

Naast de doelgroep aangewezen op sociale huur, zien we dat huishoudens met een laag middeninkomen het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij vallen tussen wal en schip. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning in de huidige markt of een huurwoning in de vrije sector. Voor deze doelgroep is betaalbare huisvesting in het middensegment van groot belang.

- We onderzoeken de mogelijkheden waarin de Zeister corporaties kunnen investeren in nieuwe woningen in het middensegment. De bereidheid is er bij de Zeister corporaties. De financiering voor deze categorie is echter een probleem, waardoor we moeten onderzoeken op welke manier dit toch mogelijk is.
- We maken afspraken met corporaties over het benutten van de ruimte die zij hebben binnen de huidige regelgeving om bestaande woningen aan lage middeninkomens te verhuren. Dit draagt niet alleen bij aan het creëren van meer aanbod voor lage middeninkomens, maar ook aan de diversiteit en vitaliteit van wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat..

### **Sneller een (tijdelijk) thuis voor spoedzoekers**

We zien een groeiende groep mensen, die niet lang kan of wil wachten op een woning, maar ook minder eisen stelt aan kwaliteit (zoals grootte) en voor wie een vast huurcontract niet noodzakelijk is. Het systeem met wachttijd is een knelpunt voor deze groep mensen, die vooral snel woonruimte zoeken. We denken hierbij aan jongeren tot 23 jaar, gescheiden mensen, statushouders en uitstroom vanuit instellingen. Voor deze doelgroepen zijn creatieve oplossingen nodig.

- We zoeken naar innovatieve oplossingen: woningen met tijdelijke huurcontracten, het omvormen van kantoorpanden, nieuwe projecten en betere benutting van de bestaande woningvoorraad. We leren van goede voorbeelden en initiatieven van andere gemeenten en onderzoeken hiervoor de mogelijkheden in Zeist;
- We zetten in op kleine woningen, eventueel met gedeelde voorzieningen. Dit biedt mensen een dak boven het hoofd en de tijd om rustig op zoek te gaan naar een andere, meer definitieve oplossing. We onderzoeken met corporaties de mogelijkheden;
- Corporaties benutten de ruimte uit de regionale huisvestingsverordening voor verloting van woningen. Gewenste aantallen per jaar leggen we vast in prestatieafspraken.
- Corporaties verhuren woningen uit renovatie- en sloopnieuwbouwprojecten tijdelijk, waarbij spoedzoekers uit Zeist voorrang krijgen boven andere kandidaten van leegstandverhuuraanbieders;
- De corporaties werken actief mee aan de optie voor huurders om van woning te ruilen;
- Jaarlijks maken we prestatieafspraken over concrete locaties en projecten;

- Het urgentiesysteem zetten we enkel in voor schrijnende gevallen en uitzonderingen. Het gaat dan voornamelijk om kwetsbare mensen met bijv. medische problematiek en gezinnen met minderjarige kinderen. We sluiten ons hierbij aan bij de regionale huisvestingsverordening.

### **Leefbare wijken en buurten**

Wat nodig is om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren verschilt per wijk, buurt of complex. Wat voor iedere wijk geldt, is dat samenwerking met alle partijen actief in de wijk essentieel is. Ook het verbinden van aanpassingen in de fysieke omgeving (bijvoorbeeld het opknappen en verduurzamen van woningen of de openbare ruimte) en een sociale aanpak (aandacht voor de inwoners zelf) zien we als belangrijk uitgangspunt. In het project Vollenhove Vooruit vormt dit de basis. De aanpak hier kan daarmee zorgen voor belangrijke lessen voor de aanpak in andere wijken en buurten. Integraal investeren in zowel mensen als in stenen zal bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en vergroot de sociale samenhang. Hieronder noemen we andere oplossingsrichtingen, gericht op bevorderen van de differentiatie en samenwerking.

#### Versterken van wijken door meer differentiatie

Een gedifferentieerde wijk met een goede balans tussen kwetsbare inwoners en sterkere inwoners kan bijdragen aan de leefbaarheid in wijken. Bij nieuwbouw is gedifferentieerd bouwen dan ook het uitgangspunt (hoofdstuk 4). Het bevorderen van een gedifferentieerde wijk kan echter ook in de bestaande voorraad. Voor de komende jaren zien we de volgende oplossingsrichtingen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen we voor gedifferentieerde samenstelling van type woningen en doelgroepen.
- Corporaties kunnen zelf zorgen voor meer differentiatie door gerichte toewijzing en prijsstelling van woningen. Corporaties moeten tenminste 80% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). 10% mogen ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en de overige 10% mogen ze vrij toewijzen. Deze ruimte kan meer benut worden om leefbaarheid in bepaalde buurten en complexen te verbeteren.
- We zoeken naar creatieve manieren van toewijzing en maatwerk. We houden ons aan de regels uit de regionale huisvestingsverordening, maar passen waar mogelijk lokaal maatwerk toe. Om een hoge concentratie van kwetsbare personen in eenzelfde buurt/flat te voorkomen, bieden we ruimte voor experimenten, zoals het toewijzen op basis van leefstijlen.
- In wijken en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, kan verkoop van het woningbezit een optie zijn om meer differentiatie in het eenzijdige woningbezit te creëren. Om het totale woningbezit van de corporaties niet te laten afnemen, betekent dit wel dat elders (nieuwe) sociale huurwoningen worden toegevoegd.
- In de prestatieafspraken leggen we vast welke concrete inzet corporaties, gemeente en huurderorganisaties leveren op het gebied van leefbaarheid.

#### Versterken van wijken door samenwerking

Samenwerking in de wijk is essentieel bij het borgen en versterken van de leefbaarheid. Het gaat daarbij met name om gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, veiligheid en andere maatschappelijke organisaties. Als gemeente hebben we hierin een belangrijke regiefunctie. Waar andere partijen altijd een bepaalde doelgroep of werkgebied hebben, is het de gemeente die in alle domeinen een actieve rol heeft. Dan wel via het Wijkgericht Werken en de wijkmanagers, het sociaal team/CJG, maar ook als het gaat om veiligheid en de inrichting van de openbare ruimte.

- De samenwerking met maatschappelijke organisaties, zorgpartijen en politie zetten we door. Hierbij is een kerntaak weggelegd voor het sociaal team in samenwerking met de wijkteams. We werken aan verbetering van de samenwerking, zodat we elkaar vroegtijdig weten te informeren en te betrekken bij casuïstiek. We zetten ons gezamenlijk in voor maatwerkoplossingen.
- Het benutten van data van gemeente, corporaties en andere organisaties kan belangrijke bijdrage leveren in de aanpak en monitoring van leefbaarheid in de wijk, in de ondersteuning van kwetsbare groepen, het in kaart brengen van risicogroepen en de aanpak van veiligheid en preventie.

### **Verduurzamen sociale woningvoorraad**

- Corporaties houden zich aan het energieakkoord tussen Aedes en het ministerie;
- Bij renovatie is het uitgangspunt dat de corporaties maatregelen nemen die gericht zijn op het creëren van een energieneutrale woningvoorraad;
- De woonlasten van huurders mogen na verduurzaming niet toenemen (bij gelijkblijvend stookgedrag);
- We stimuleren huurders om duurzaam en energiezuinig te leven. Hierbij denken ook de huurderorganisaties actief mee om huurders bewust te maken van hun stookgedrag, mogelijkheden om energie te besparen en afval scheiden. Dit doen we onder andere in samenwerking met Het Groene huis;
- Jaarlijks worden de vorderingen van de verduurzaming van het corporatiebezit gemeld;
- Jaarlijks maken we prestatieafspraken over concrete verduurzamingsprojecten;
- Met corporaties maken we afspraken over hun renovatieprojecten en plannen voor sloop-nieuwbouw. Een toekomstbestendige woningvoorraad is ons uitgangspunt. Ook toegankelijkheid van woningen verdient aandacht (zie ook kopje beschikbaarheid). Een duurzame woning draagt bij aan comfort en kwaliteit van de woning, maar zorgt ook voor het terugdringen van het energieverbruik (bij gelijk verbruik) en verlaging van de woonlasten.
- We verkennen met corporaties welke rol zij kunnen spelen in het stimuleren van verduurzaming door particuliere woningeigenaren in de omgeving van duurzaamheidsprojecten. Bijvoorbeeld door kennisdeling.

### **Rol partijen**

De rollen van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn in de Woningwet vastgelegd. Hierbij gaat het om een intensieve samenwerking tussen partijen die jaarlijks tot uiting komt in o.a. het maken van prestatieafspraken.

De rol van de gemeente is kaderstellend bij het opstellen van woonbeleid. We gaan het gesprek aan over recente ontwikkelingen waarop bijsturing nodig is. Dit is echter geen solo actie, maar altijd resultaat van gezamenlijk overleg. De gemeente draagt zorg dat ook andere partijen worden aangesloten, bijv. maatschappelijke organisaties, buurt- en belangenverenigingen en zorgorganisaties. Samenwerking gaat uit van gelijkwaardigheid tussen partijen met eenzelfde belang: zorgdragen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een laag inkomen.

Het financiële toezicht op corporaties ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties en niet bij de gemeente. Maar als gemeente hebben we wel een groot belang bij een financieel gezonde woningcorporatie. Ook loopt de gemeente via de achtervangconstructie een (beperkt) financieel risico als de corporatie in financiële nood komt. Daarom hebben we jaarlijks overleg met de corporaties over hun financiële positie, de beschikbare financiële ruimte en hoe die kan worden ingezet.

Daarnaast heeft de gemeente invloed via het indienen van zienswijzen. Dit gebeurt bij verkoop van sociale huurwoningen, fusie en liberalisatie van sociale huurwoningen. Ook kan de gemeente een zienswijze bij de minister indienen over de jaarlijkse verantwoording van corporaties.

## 6. Wonen, zorg en welzijn

### 6.1 Ambitie

Iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist, ook als iemand een zorg en/of ondersteuningsvraag heeft. Dat vraagt om voldoende geschikte woningen en woonvormen. Een geschikte woning is echter niet voldoende. Minstens zo belangrijk is dat iemand zich thuis voelt in de woning, de woonomgeving en dat alle benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is. De grootste opgave is dan ook om wonen, zorg en welzijn meer met elkaar in verbinding te brengen.

#### **Landelijke ontwikkelingen wonen en zorg**

De laatste jaren is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. De nadruk is steeds meer komen te liggen op het zo normaal en zelfstandig mogelijk wonen in de wijk, in plaats van in zorginstellingen. Dit geldt voor allerlei groepen: ouderen, mensen met een verstandelijke of psychische aandoening en ook voor mensen die (tijdelijk) niet de vaardigheden en/of middelen hebben om zelfstandig te wonen. In de praktijk betekent dit dat verzorgingshuizen zijn gesloten, het is niet meer mogelijk om met lichte beperkingen te wonen in een dergelijke voorziening. Ook maatschappelijke opvang en beschermd wonen wordt afgebouwd en gedecentraliseerd. Gemeenten worden hier weer zelf verantwoordelijk voor, in plaats van centrumgemeenten.

### 6.2 Opgave

#### **Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk**

In hoofdstuk 3 noemden we verschillende doelgroepen die aandacht vragen in Zeist. De vergrijzing en groei van het aantal kwetsbare inwoners leidt tot specifieke woonvragen. Voor ouderen gaat het om toegankelijke woningen in alle prijsklassen. Voor kwetsbare doelgroepen zoals mensen die uitstromen vanuit Beschermd wonen gaat het met name om betaalbare woningen. Een fysiek geschikte en/of betaalbare woning is van groot belang voor deze groepen. Minstens zo belangrijk is echter dat iemand zich ook fijn voelt in de woonomgeving en dat de benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is.

Van oudsher zijn wonen en zorg grotendeels gescheiden werelden. Het bouwen van woningen was vooral een fysieke en ruimtelijke aangelegenheid. Welzijn en zorg werd daaromheen georganiseerd. Of er werden specifieke woningen gebouwd die vervolgens werden verhuurd door zorgorganisaties. De laatste jaren zijn er al veel stappen gezet om deze werelden meer samen te brengen. Dit moeten we doorzetten. De opgaven waar we voor staan vragen nog meer samenwerking tussen huisvesters, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en andere partijen actief in de wijk. Dit is van belang om mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte te voorzien van goede huisvesting en mee te laten doen in de samenleving. Tegelijkertijd is het van belang om de leefbaarheid in wijken te borgen en waar nodig te verbeteren.

#### **Inzicht in de opgaven op het gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn**

Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat Zeist de komende jaren sterk vergrijst. Ook hebben we te maken met andere opgaven die leiden tot huisvestingsvragen. Bijvoorbeeld de uitstroom uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang, geschikte woningen voor mindervaliden en woon-zorgcombinaties voor mensen met een zwaardere zorgvraag.

Op dit moment is er onvoldoende inzicht wat al deze opgaven concreet betekenen voor Zeist. Hoeveel toegankelijke woningen zijn er al in de verschillende wijken, en hoeveel zijn er

nodig? Sluit de kwaliteit van deze woningen voldoende aan bij de vraag vanuit de omgeving? Welke woon-zorgconcepten zijn er al en waar is behoefte aan? Een belangrijke opgave is dan ook om dergelijke informatie bij elkaar te brengen. Dit zodat we meer zicht hebben en houden op ontwikkelingen in relatie tot wonen en zorg, en ons beleid hier proactief op kunnen aanpassen.

### **Maatschappelijke opvang en beschermd wonen**

Mensen met een psychische beperking wonen steeds vaker zelfstandig met ambulante begeleiding. Dit in plaats van een woonvorm voor beschermd wonen (BW). Dit betekent dat mensen minder snel instromen in een beschermd wonen voorziening, maar ook dat huidige bewoners in beschermd wonen sneller uitstromen. Ditzelfde geldt voor de maatschappelijke opvang (MO). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk voorkomen dat mensen op straat en in de maatschappelijke opvang terecht komen en als het toch gebeurt, mensen zo snel mogelijk passende huisvesting te bieden.

In 2020 valt MO/BW nog onder de verantwoordelijkheid van centrumgemeente Utrecht. Utrecht vangt een relatief groot deel van de regionale vraag op. Vanaf 2022 is Zeist zelf verantwoordelijk voor beschermd wonen en vanaf 2026 voor de maatschappelijke opvang. Tot die tijd werken we aan een soepele overgang van deze verantwoordelijkheid en pakken we onze rol in de regionale opgave voor de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang en het beperken van de instroom.

### **Woonzorginitiatieven**

De nadruk op zo normaal mogelijk wonen zien we niet alleen terug bij ouderen en MO/BW. In de hele breedte zien we dat de zorg verschuift van (grootschalige) instellingen, naar meer kleinschalige woonzorglocaties. Deze ontwikkeling zien we ook terug in initiatieven voor woonzorgconcepten. Deze concepten kunnen bijdragen aan de eerder genoemde opgaven. Tegelijkertijd zijn de bouwmogelijkheden in Zeist beperkt. Ook voor regulier woningzoekenden zijn er woningen nodig. Dat betekent dat niet elk concept in Zeist een plek kan vinden.

## **6.3 Oplossingsrichtingen**

### **Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk**

[Meer regie op het thema wonen, zorg en welzijn](#)

Wonen, zorg en welzijn zijn aan elkaar verbonden. Alle drie zijn nodig mensen met zorg- en/of ondersteuningsbehoefte prettig te laten wonen. We merken dat er op dit onderwerp behoefte is aan meer regie vanuit de gemeente. Met name als het gaat om het in kaart brengen van de totale opgave: welke ontwikkelingen zien we, welke doelgroepen zitten of komen er in de knel, wat hebben deze doelgroepen nodig als het gaat om zowel wonen, als zorg en ondersteuning, welke impact hebben ontwikkelingen op de leefbaarheid in wijken en buurten? Belangrijk hierbij is welke keuzes we hierin maken als gemeente. Verwelkomen we ieder woonzorginitiatief, of willen we bepaalde initiatieven juist actief faciliteren? Met oplopende tekorten in het Sociaal Domein, wordt het belang van deze keuzes steeds urgenter.

In samenspraak met partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn stellen we daarom een plan van aanpak op hoe we de komende jaren invulling geven aan opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

### Prestatieafspraken op wonen, zorg en welzijn

Als vervolg op het plan van aanpak, verkennen we de meerwaarde van prestatieafspraken op dit onderwerp met corporaties en zorg -en eventueel welzijnsorganisaties.

### Voldoende geschikte woningen en woonvormen

- Voor kwetsbare doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar gebaat zijn bij nabijheid van zorg en ondersteuning, zien we kansen in gemengde woonvormen. Dit zijn woonvormen waar inwoners die een steuntje in de rug kunnen gebruiken samen in een complex wonen met inwoners die dit steuntje graag willen geven. Hierdoor komen mooie ontmoetingen tot stand en wordt de saamhorigheid binnen een complex of buurt versterkt. Seyster Veste is een voorbeeld van een dergelijke woonvorm, welke begin 2020 is opgeleverd. We blijven dergelijke initiatieven omarmen.
- Bij woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen is sociaal beheer cruciaal. Het gaat hierbij om de invulling van het woonconcept: hoe wordt het beheer en de kosten van de gemeenschappelijke ruimte vormgegeven, hoe verloopt het organiseren van sociale activiteiten, het stimuleren van contact en zorg voor elkaar, welke rol spelen bewoners en welke rol pakken professionele partijen, hoe worden toekomstige bewoners geselecteerd? Goed sociaal beheer vraagt bij ontwikkeling van nieuwe concepten om afspraken en inzet vanuit zorg/welzijn, huisvester (vaak corporatie) en gemeente.
- Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (transformatie of nieuwbouw) vragen we meer aandacht voor wonen en zorg. Dit geldt met name voor locaties nabij voorzieningen. We kijken daarbij wat passend en wenselijk is in de omgeving, maar verliezen de totale opgave wonen en zorg voor Zeist niet uit het oog. Te denken is aan toegankelijkheid van woningen, ruimte voor ontmoeting, het toevoegen van enkele rolstoelgeschikte woningen en de geschiktheid van openbare ruimte.

### **Inzicht in de opgaven op het gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn**

#### Opgaven in beeld

Onderdeel van het plan van aanpak is dat de opgaven helder in beeld komen. We kennen de prognoses hoe de bevolking van Zeist zich ontwikkelt en we weten welke ontwikkelingen er op ons af komen, zoals de uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opgaven. Er is een verdieping nodig om concreet te maken wat er in de verschillende wijken en buurten nodig is om deze ontwikkelingen op een goede manier te faciliteren. Het gaat dan in eerste instantie om het bij elkaar brengen van informatie. Bijvoorbeeld over het aanbod van toegankelijke woningen en voorzieningen en de zorgvraag per buurt/wijk.

#### Informatievoorziening

Er zijn in Zeist al vele voorzieningen en initiatieven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dat is lang niet altijd bekend bij de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Daarom is ook informatievoorziening van groot belang. Juist de meer kwetsbare groepen zijn gebaat bij goede informatievoorziening. Afstemming en samenwerking met partners zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties is hierbij van groot belang. Het gaat hierbij om:

- Zichtbaarheid van voorzieningen en initiatieven;
- Bekendheid waar je met je (hulp)vragen terecht kunt;
- Zorgen voor goede communicatie tussen verschillende partijen, zodat inwoners snel en adequaat geholpen worden.

### **Maatschappelijke opvang en beschermd wonen**

Om de uitstroom vanuit MO/BW te bevorderen en de instroom te beperken, is er behoefte aan voldoende betaalbare woningen en voldoende ondersteuning voor deze doelgroep.

- We maken afspraken met corporaties en huurdersorganisaties over de huisvesting van deze doelgroep.
- Succesvol uitstromen vraagt niet alleen een woning, maar ook de juiste zorg en ondersteuning. Hierover maken we afspraken met sociaal team/CJG, zorg- en welzijnsorganisaties en huisvesters. Zoals gezegd verkennen we hierbij de meerwaarde van prestatieafspraken op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- We zetten in op nauwe samenwerking in wijken tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners. Dit wordt meegenomen in het op te stellen plan van aanpak wonen, zorg en welzijn.

CONCEPT



## 7. Duurzaam wonen

### 7.1 Ambitie

We zetten in op een duurzame woningvoorraad, zodat ook toekomstige generaties prettig kunnen blijven wonen in Zeist. Een duurzame woningvoorraad draagt bij aan de kwaliteit van de woning, het wooncomfort voor de bewoner en heeft positieve invloed op het milieu en de CO<sub>2</sub> uitstoot. Als gemeente willen we zo snel mogelijk energieneutraal zijn en uiterlijk in 2050. Op het gebied van wonen betekent dit investeren in verduurzaming van de woningvoorraad en verminderen van het energieverbruik door huurders en woningeigenaren.

#### Routekaart naar een energieneutraal Zeist

In 2019 is de routekaart naar een energieneutraal Zeist vastgesteld. Deze routekaart geeft aan hoe Zeist haar doelstelling bereikt om uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. In deze woonvisie geven we aan hoe Wonen de komende jaren aan deze ambitie kan bijdragen.

### 7.2 Opgave

De gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in de Brede milieuvisie, de Routekaart naar energieneutraal Zeist en de notitie *Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw*. Om energieneutraal te worden wordt er gewerkt om enerzijds het energieverbruik te verminderen, en anderzijds te zorgen voor duurzame opwek van energie. Op het gebied van wonen kunnen we een viertal opgaven onderscheiden:

- Realiseren van **duurzame nieuwbouw** (energie-neutraal en bij voorkeur energieleverend). Uitgangspunten voor nieuwbouw zijn vastgelegd in de notitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw' en de Routekaart naar energieneutraal. Actualisaties van deze uitgangspunten zijn leidend in kaders voor nieuwbouw.
- **Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad**. Hierbij maken we onderscheid tussen huurwoningen (eigendom van corporaties en andere verhuurders) en woningen van particulieren (veelal koop).
- Aandacht voor **klimaatadaptatie**, en **natuur-inclusief** en **circulair bouwen**. Duurzaamheid is meer dan alleen de energievraag. Als gevolg van klimaatverandering zullen we in de toekomst vaker te maken krijgen met extreme hitte, wateroverlast of juist droogte. Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande bouw vraagt dit om aanpassingen. In de Visie Klimaatadaptatie worden uitgangspunten hiervoor verder uitgewerkt.
- Stimuleren **energiebewust gedrag** bij huurders en woningeigenaren, waardoor het energieverbruik vermindert en een stijging van de woonlasten voor de bewoner wordt beperkt.

### 7.3 Oplossingsrichtingen per opgave

#### Duurzame nieuwbouw

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat woningen energieleverend en minimaal nul op de meter zijn. Nieuwbouw zorgt daarmee niet voor een extra toevoeging van energievraag in Zeist, maar draagt zelfs bij aan energielevering. De techniek rond duurzaam bouwen en wonen gaat snel. Ook de regels voor duurzaam bouwen worden steeds verder

aangescherpt. Voor nieuwbouw gelden dan ook ten alle tijden de meest actuele regels en uitgangspunten.

Wat gaan we doen:

- Nieuwbouw mag niet leiden tot extra energievraag. Het streven voor nieuwbouw is dan ook om tenminste energieneutraal te zijn, en waar mogelijk zelfs energieopwekkend. Specifieke uitgangspunten voor nieuwbouw staan in de notitie "ambities duurzaam bouwen nieuwbouw" (2017) en actualisaties hiervan.
- We werken aan een richtlijn duurzaam bouwen en renoveren voor projectontwikkelaars en projectmanagers.
- We vragen bij nieuwbouwwontwikkelingen aandacht voor klimaatadaptatie. Uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Visie Klimaatadaptatie.
- We vragen ontwikkelaars zoveel mogelijk natuur-inclusief te bouwen, zodat de nieuwbouw bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voorbeelden van maatregelen zijn groene gevels, groene daken en ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels.
- We vragen ontwikkelaars aandacht voor circulair bouwen. We streven naar een "waste free community" waarbij alles wat we gebruiken in de gesloten kringloop wordt gehouden. Ontwikkelaars met een visie op circulair bouwen en Cradle2Cradle concepten verdienen de voorkeur.
- We kennen in Zeist 'groene leges': degene die zich inspant om extra energiezuinig te bouwen, kan in aanmerking komen voor een korting op de leges.

### **Verduurzamen bestaande voorraad**

De grootste opgave bij het verduurzamen van de woningvoorraad is niet de nieuwbouw, maar het verduurzamen van de bestaande voorraad. Een groot deel van de Zeister woningvoorraad is gebouwd voor 1975. Ook zijn er veel monumentale panden, waar verduurzamen extra lastig en/of kostbaar is. Dit vraagt om slimme oplossingen en acties die inwoners stimuleren om mee te gaan in de verduurzaming van Zeist.

Extra aandacht is daarbij nodig voor minder draagkrachtige woningeigenaren. Dit zijn eigenaren die onvoldoende middelen hebben om soms grote investeringen te doen in het verduurzamen van hun woningen.

Verduurzaming van de woningvoorraad is niet alleen een lokale opgave. Zowel landelijk als regionaal ligt er een grote opgave op het gebied van verduurzaming van de bestaande voorraad en de opgave om een bijdrage te leveren aan het opwekken van duurzame energie. Met deze woonvisie sluiten we aan bij de landelijke en de regionale opgaven. Deze regionale opgave wordt vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES).

Wat gaan we doen:

- We maken een transitievisie warmte, die aangeeft welke duurzame warmteoplossing per wijk het meest voor de hand ligt en wanneer de verschillende wijken aardgasvrij kunnen zijn.
- Bij renovaties van bestaande woningen en herbestemming naar wonen, is het uitgangspunt dat ook hier zoveel mogelijk de stap naar tenminste energieneutraal wordt gemaakt.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het verduurzamen van de woningvoorraad.

- Voor woningeigenaren is een onafhankelijk informatiepunt ingericht (Mijn Groene Huis), die woningeigenaren adviseert en ondersteunt over het nemen van energemaatregelen. Zij organiseren regelmatig workshops en informatiebijeenkomsten.
- We stimuleren het aanbrengen van zonnepanelen. Met corporaties maken we hierover afspraken in de prestatieafspraken. Woningeigenaren kunnen voor advies terecht bij Mijn Groene Huis.
- We onderzoeken mogelijkheden voor het verduurzamen van monumenten.
- We onderzoeken mogelijkheden om de duurzame maatregelen haalbaar en betaalbaar te houden voor onze inwoners.
- We onderzoeken aanvullende acties om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

### **Transitievisie Warmte**

De transitievisie warmte is een document wat aangeeft wat de alternatieve vormen van warmte kunnen zijn voor Zeist en in welk tempo en welke volgorde buurten de komende jaren van het aardgas af zullen gaan. In de Transitievisie Warmte worden o.a. de startbuurten aangegeven waarvan verwacht wordt dat ze al vóór 2030 van het aardgas af gaan, mits het voorgestelde alternatief inderdaad haalbaar is. De Transitievisie is de leidraad voor de uitvoeringsplannen per buurt die vanaf 2021 samen met inwoners en andere stakeholders worden gemaakt.

### **Stimuleren energiebewust gedrag inwoners**

Energiezuinige woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner, bieden comfort en toekomstwaarde. Naast grote investeringen (isoleren van de woning en het aanbrengen van zonnepanelen) kunnen inwoners zelf veel doen om het energieverbruik te verminderen. Vaak zijn inwoners zich niet bewust van de mogelijkheden, die zij hebben om energie te besparen. Denk aan minder lang douchen of het vervangen van halogeen lampen door led-verlichting. Al deze maatregelen hebben effect en dragen bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor de bewoners. We willen inwoners hier meer bewust van laten worden en ze hierin ondersteunen.

Wat gaan we doen:

- We stimuleren de actie "Omlaag die meter". Met deze actie gaan inwoners de uitdaging aan om in een jaar tijd het energieverbruik met 10% te verlagen.
- Verdere inzet van Mijn Groene Huis met acties en campagnes om inwoners te stimuleren om energie te besparen.
- We monitoren de acties en campagnes, zodat we weten welke besparing de acties hebben opgeleverd.
- Promoten van energieadviseurs. Door een bezoek thuis van een energieadviseur kunnen inwoners advies op maat krijgen.
- We stimuleren het beperken van afval door hergebruik en afval scheiden.

## Bijlage 1: toetsingskader nieuwbouw en differentiatie

### Toepassing differentiatie

- Alle projecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes;
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten tot 40 woningen en projecten vanaf 40 woningen.
  - Vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel.
  - Tot 40 woningen is er een keuze. Of de volledige differentiatie, of een programma volledig gericht op het middensegment.
- Deze differentiatie is niet van toepassing bij:
  - Lopende projecten, waar een conceptbesluit is genomen (bestemmingsplan) of als er een overeenkomst is ondertekent waar het woningbouwprogramma onderdeel van is. Hier geldt de differentiatie uit de woonvisie 2016 – 2020. Aansluiten bij de geactualiseerde woonvisie is mogelijk, maar betekent dat er een nieuw besluit/overeenkomst nodig is.
  - Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw.
  - Grondposities van corporaties, die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw.
- Jaarlijks wordt het prijsniveau per segment aangepast met het inflatiepercentage en/of de aangepaste huur-/koopgrenzen volgens landelijke regelgeving.
- Tweejaarlijks wordt de tabel geëvalueerd en op basis van de ontwikkelingen al dan niet aangepast. Besluitvorming over aanpassing van de tabel vindt plaats door de raad.

	%	Segment	Maximaal prijsniveau	%
Vanaf 40 woningen	20 tot 30 %	<b>Sociale huur</b>	Tot €730 (prijsspeil 2020)	
	25 tot 30 %	<b>Middeldure koop (laag) / middeldure huur</b>	Gemiddeld €300.000 (max. NHG) / huur gemiddeld €950 p./m. (max. €1100)	50 %
	25 tot 30 %	<b>Middeldure koop (hoog) / dure huur</b>	Gemiddeld €375.000 (max. €450.000) / huur gemiddeld €1.200 p./m.	50 %
	Max. 25 %	<b>Duur</b>	Vrij	
				Tot 40 woningen

### Afwijken van de differentiatie

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de differentiatie. Daarnaast moet de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde hebben voor Zeist en haar inwoners. Meerwaarde kan bijvoorbeeld betekenen dat een ontwikkeling grote waarde heeft voor de vitaliteit van een wijk of buurt, er specifieke doelgroepen worden gehuisvest in een innovatief woonconcept, de ontwikkeling een oplossing biedt voor een ruimtelijk knelpunt of in hoge mate bijdraagt aan behoud en/of versterking van de aanwezige monumentale waarde/kwaliteit van het gebied en/of gebouw. Zowel de (financiële) noodzaak om af te wijken, als de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van het project moet helder onderbouwd en beargumenteerd worden door de initiatiefnemer.

Afhankelijk van de grootte van het project kan college of raad op basis van de onderbouwing en ambtelijk advies besluiten tot een afwijking van de gestelde differentiatie.

- Bij projecten tot 40 woningen, kan het college van B&W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad);

- o Bij projecten met meer dan 40 woningen, kan de gemeenteraad instemmen met het afwijken van de verplichte differentiatie.

## Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten

### Voorwaarden sociale huur:

- o De woningen hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. In 2020 is deze grens €737,14. Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen tot onderstaande grenzen:
  - o Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 432
  - o 1ste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouders): € 619
  - o 2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouders): € 663
- o De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving;
- o Sociale huurwoningen worden aangeboden aan een lokale toegelaten instelling, waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft.
- o Toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet;
- o Exploitatietermijn van de huurwoningen is minimaal 20 jaar;
- o De verhuurder is bereid afspraken te maken over huisvesting van bijzondere doelgroepen.

### Voorwaarden middeldure huur:

- o De gemiddelde huurprijs van de woningen in het middeldure huursegment mag niet hoger zijn dan €950,- (prijsspeil 2020). De bovengrens in dit prijssegment bedraagt €1.100 (prijsspeil 2020).
- o Een middenhuurwoning wordt bij voorkeur voor de lange termijn, maar minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd.
- o Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de 'jaar-op-jaarmethode' van 'CPI-alle huishouders' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.
- o De gemiddelde oppervlakte van woningen in het middenhuursegment binnen een project is minimaal 60m<sup>2</sup> GBO.
- o De inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur.

### Middeldure koop:

Het is mogelijk om een aantal woningsegmenten vast te leggen in bestemming-/omgevingsplannen. Eén daarvan is sociale koop. Het Rijk heeft eind 2019 aan de Tweede Kamer toegezegd dat de definitie van sociale koop verruimd wordt in de Omgevingswet. Op dit moment gaat het om koopwoningen tot €200.000. Deze grens wordt in de omgevingswet gekoppeld aan de grens voor Nationale hypotheekgarantie. In 2020 is deze grens €310.000 en voor woningen waarbij energie besparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk €328.600. De NHG-grens wordt jaarlijks aangepast. We sluiten aan bij deze nieuwe grens. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijk dit segment vast te leggen en daarbij ook aanvullende voorwaarden op te nemen.

### Toegankelijkheid

Er is een grote behoefte aan appartementen en toegankelijke woningen in Zeist, met name in de kern Zeist. Dit heeft te maken met de vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishouders. Ouderen blijven het liefst in hun eigen omgeving wonen. Het is daarom wenselijk dat iedere wijk en buurt voldoende toegankelijke woningen heeft. Bij projecten in buurten met relatief veel ouderen en/of nabij voorzieningen hebben toegankelijke, gelijkvloerse woningen dan ook onze voorkeur.

### Duurzaamheid

Voor duurzaamheid gelden de uitgangspunten uit de notitie "ambities duurzaam bouwen nieuwbouw" (2017) en eventuele actualisaties hiervan. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie, natuur-inclusief bouwen en circulariteit.